

Bestemmingsplan Breedeweg 50 Gemeente Castricum

NL.IMRO.0383.BPCBreedeweg50-VS01

Toelichting

12 mei 2011

Werknummer: 100019

Opdrachtgever:
Bouwbedrijf Tromp

Opgesteld door:
ADD Architecten B.V. i.s.m.
Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening
Juriplan Advies advisering in omgevingsrecht
p/a Postbus 9
1906 ZG Limmen
Tel: 072 5052842
Fax: 072 5053823
E-mail: [info@ add-architecten.nl](mailto:info@add-architecten.nl)

Vestiging Limmen

Schipperslaan 1d Postbus 9 1906 ZG Limmen T. +31(0)72 50 52 842 F. +31(0)72 50 53 823 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

Vestiging Den Helder

Torplaan 2a Postbus 252 1780 AG Den Helder T. +31(0)223 66 92 29 F. +31(0)223 66 92 32 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

ING Bank Heiloo rek.nr. 65.10.87.139 BTW nr. NL 804742927 K.v.K. Alkmaar 37059763

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet bestemmingsplan	4
2	Beleidskaders	5
2.1	Rijk	5
2.1.1	Nota Ruimte:	5
2.1.2	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro):	5
2.1.3	Voorliggend initiatief en rijksbeleid en regelgeving	5
2.2	Provincie	6
2.2.1	Structuurvisie NH 2040	6
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	7
2.2.3	Provinciale woonvisie 2010	8
2.2.4	Archeologie:	8
2.2.5	Voorliggend initiatief en provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid:	9
2.3.1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	9
2.4	Gemeente:	10
2.4.1	Strategische visie "Buitengewoon Castricum" (2005)	10
2.4.2	Welstandsnota 2010 en welstandsadvies:	10
2.4.3	Kadernota Buitengebied Werkdocument	10
2.4.4	Beeldkwaliteitplan buitengebied 2010 (bijlage Werkdocument Kadernota Buitengebied ..	12
2.4.5	Geldend bestemmingsplan Buitengebied Castricum 1 ^e herziening (1999):	15
2.4.6	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid	15
3	Bestaande situatie	16
3.1	Landschappelijke opzet bestaande situatie	18
3.2	Cultuurhistorie	18
3.3	Archeologie	19
4	Beeldkwaliteitplan	20
4.1	Voorstel tot planologische vertaling van de inrichtingsschets	22
5	Milieu, ecologie en waterhuishouding	23
5.1	Luchtkwaliteit:	23
5.2	Geluid:	24
5.3	Externe veiligheid:	26
5.4	Veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten:	27
5.5	Bedrijven en milieuzonering:	27
5.6	Bodem:	29
5.7	Duurzame energie:	30
5.8	Duurzaam bouwen:	30
5.9	Natuur en ecologie:	31
5.9.1	Perceel voormalig bouwbedrijf:	31
5.9.2	Perceel bedrijfswoning:	32
5.10	Waterhuishouding	32
6	Juridische aspecten	33

6.1	Inleiding	33
6.2	Doelstelling.....	33
6.3	Relatie met het geldende bestemmingsplan / de geldende bestemmingsplannen	33
6.4	Planopzet	34
6.5	Leeswijzer bestemmingsregels.....	34
6.6	Staat van bedrijfsactiviteiten	35
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8	Bijlagen bij de toelichting:.....	38

Regels bestemmingsplan Breedeweg 50

Bijlage regels bestemmingsplan Breedeweg 50

Verbeelding bestemmingsplan Breedeweg 50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 april 2010 heeft ADD-architecten BV namens de heer Tromp van bouwbedrijf Tromp, Breedeweg 50 te Castricum een principeverzoek ingediend voor omzetting van de bedrijfsbestemming van zijn perceel in een woonbestemming voor de realisatie van 4 starterswoningen in de bestaande bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen.

Het principeverzoek was onderdeel van een verzoek tot herstructurering van de cluster bebouwing op de hoek van de Breedeweg en Het Streng. Deze cluster bebouwing ligt op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en ligt met de voorzijde aan de Breedeweg en met de achterzijde naar het stedelijke gebied. Bouwbedrijf Tromp ligt in deze cluster aan de Breedeweg 50.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan omzetting van de bedrijfsbestemming van het perceel Breedeweg 50 in een woonbestemming. Omzetting levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke structuur en de woonkwaliteit ter plaatse en biedt starters een kans om te wonen aan de rand van de kern.

Medewerking kan worden verleend door partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan Breedeweg 50 is daartoe bedoeld.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt ingegaan op de beleidskaders en de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de toekomstige situatie. De milieuaspecten zijn opgenomen in de milieuparagraaf, waarin ook natuur, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen. Ook wordt ingegaan op de voorgestelde bestemmingsregeling en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskaders

2.1 Rijk

2.1.1 Nota Ruimte:

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

De kwaliteit van het landschap verdient volgens de Nota Ruimte een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden, met water als een structurerend principe in het ruimtelijk beleid. Belangrijk voor het landelijk gebied is daarbij onder andere:

- behoud en ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit;
- het versterken van de vitaliteit van het platteland door ruimte te bieden aan hergebruik van bestaande bebouwing maar ook aan nieuwbouw in het buitengebied;

Het rijksbeleid staat daarbij een richtinggevende overheid voor. Vooral gemeenten moeten, in samenwerking met marktpartijen, invulling gaan geven aan het ruimtelijke beleid. Zij zijn verantwoordelijk voor planvorming en de uitvoering daarvan.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro):

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is de positie van het bestemmingsplan versterkt. Het bestemmingsplan is verplicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied en er geldt een plicht tot actualisering.

Onder de Wro moeten de verbeelding en de regels sinds 1 januari 2010 voldoen aan de eisen die de nieuwe wet daaraan stelt:

- Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008;
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) 2008;
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2008;

2.1.3 Voorliggend initiatief en rijksbeleid en regelgeving

Voorliggend initiatief sluit aan bij het rijksbeleid door bij te dragen aan het versterken van de vitaliteit van het platteland door hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing.

2.2 Provincie

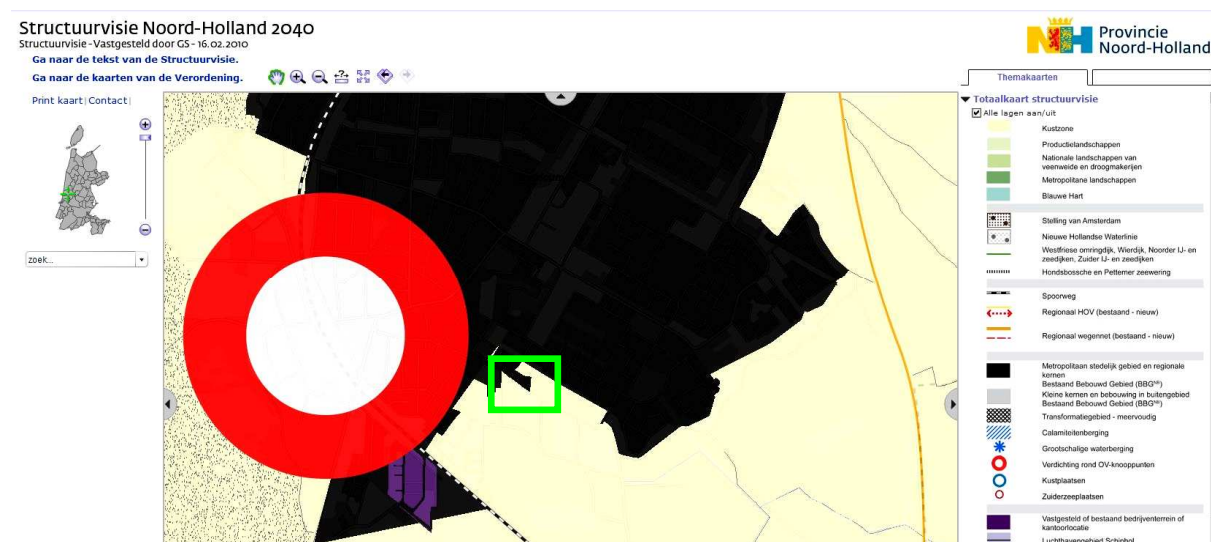
2.2.1 Structuurvisie NH 2040

De Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De drie hoofdbelangen in de structuurvisie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Leden van Provinciale Staten hebben tijdens de vaststelling amendementen ingediend, waarvan er 40 zijn aangenomen. Deze zijn in de structuurvisie verwerkt.

Stedelijk gebied:

Volgens de structuurvisie is de bestaande cluster bebouwing gelegen op de hoek van Het Streng en de Breedeweg (huisnummers 50 t/m 58) te Castricum gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering. De Breedeweg 50 t/m 58 is gelegen op circa 200 meter van een zone voor verdichting rond het station van Castricum (rode cirkel). Zie onderstaande kaartbeeld.



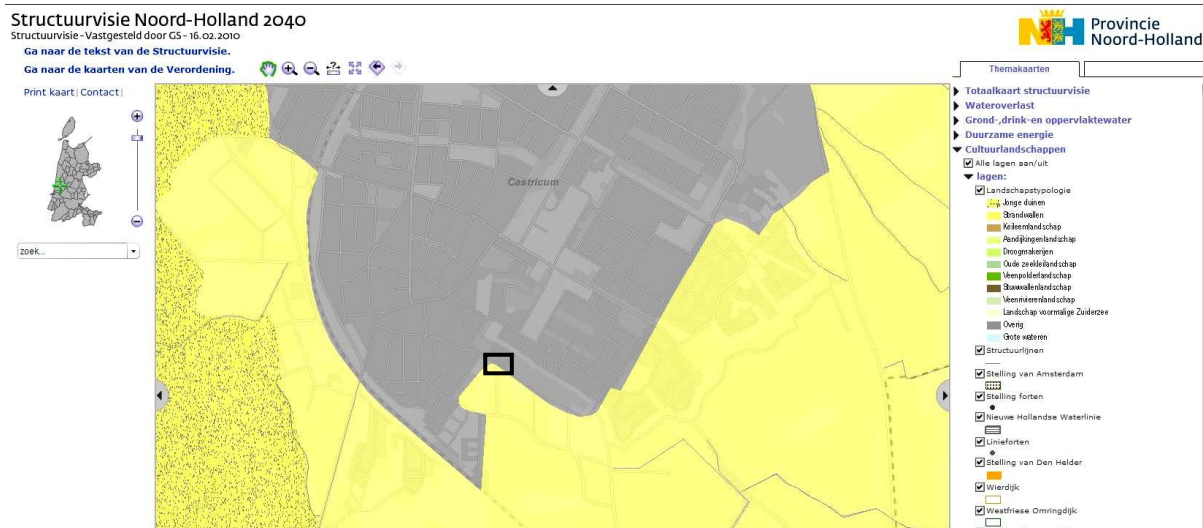
Afbeelding 1. fragment totaalkaart structuurvisie (stedelijk gebied zwart, plangebied groen kader)

De bestaande cluster Breedeweg 50 t/m 58 is op bovenstaande kaart gelegen binnen het groene kader. Het perceel Breedeweg 50 ligt daarmee volgens de provinciale structuurvisie in zijn geheel in zogenaamd metropolitaan stedelijk gebied.

Cultuurlandschappen:

Hoe ouder de bewoningsgeschiedenis, hoe groter de gelaagdheid van het landschap. In elke periode werd een nieuwe laag toegevoegd. Zo kennen de strandwallen een lange ontwikkeling. De provincie gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. Ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap.

In de structuurvisie zijn cultuurlandschappen aangewezen. Het plangebied grenst met de voorzijde aan het cultuurlandschap “strandwallen”. Het landschap aan de achterzijde van het plangebied heeft in de structuurvisie geen aanduiding. Het plangebied ligt in het grijze gebied met de aanduiding “Overig”. Zie onderstaande kaartbeeld, plangebied zwart kader.



Afbeelding 2. fragment kaart cultuurlandschappen structuurvisie (cultuurlandschap geel)

Natuur en ecologie:



Afbeelding 3. fragment kaart natuur van de structuurvisie

Rond Castricum liggen beschermde natuurgebieden (grijsgroen) en weidevogelgebieden (licht groen). Het plangebied ligt op ruime afstand van deze gebieden.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang ‘Ruimtelijke Kwaliteit’, ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is (met name in

het landelijk gebied) moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid.

Zoals gezegd hebben leden van Provinciale Staten ten tijde van de vaststelling amendementen ingediend, waarvan er 40 zijn aangenomen. Een van de aangenomen amendementen betreft een aanvulling op de provinciale verordening over het opnemen van duurzaam bouwen en duurzame energie in bestemmingsplannen.

2.2.3 Provinciale woonvisie 2010

De woonvisie, met als titel 'Goed wonen in Noord-Holland', is op 25 mei 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Provinciale Staten behandelen het stuk in september. De woonvisie sluit aan op de provinciale structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid.

Met de Woonvisie 2010-2020 slaat de provincie een nieuwe weg in. Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen, de kwantiteit. In deze woonvisie pleit de provincie voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Niet alleen omdat de consument het meer voor het zeggen krijgt. Dat is een les die we leren uit de huidige economische crisis, waarin de vraag achterblijft bij het aanbod op de woningmarkt. Maar ook omdat andere ontwikkelingen daarom vragen. De bevolking vergrijsst en gaat de komende jaren afnemen. De trek naar de stedelijke gebieden zal zich voortzetten, net als de individualisering. De klimaatverandering vraagt om een duurzaam woonbeleid. De schaarse ruimte vraagt om verantwoord en duurzaam gebruik. Deze woonvisie wil aansluiten op die ontwikkelingen.

De speerpunten van het provinciale woonbeleid beleid zijn:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

2.2.4 Archeologie:

De provincie ziet toe dat het besluit en eventueel archeologische onderzoek conform wetgeving wordt uitgevoerd en voldoende wordt aangetoond waarom een bodem ingreep noodzakelijk is.

2.2.5 Voorliggend initiatief en provinciaal beleid

Her realiseren van 4 woningen in vrijgekomen bedrijfsbebouwing, sluit aan op het provinciale beleid van verdichting en intensivering van bestaand stedelijk gebied. Ook sluit de voorgestelde functieverandering aan bij de ontwikkelingsgerichte benadering die de provincie nastreeft in het buitengebied.

2.3 Regionaal beleid:

2.3.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het nieuwe waterbeleid (WB 21) heeft de zogenaamde watertoets geïntroduceerd, waarbij alle ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de gevolgen daarvan voor het watersysteem. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt geen negatief effect mogen hebben op het watersysteem binnen het peilgebied.

De watertoets is opgenomen onder punt 5.10 op bladzijde T33.

2.4 Gemeente:

2.4.1 Strategische visie “Buitengewoon Castricum” (2005)

Deze visie biedt het kader voor het strategisch beleid van de gemeente op de lange termijn. Binnen het beleid is ruimte voor de afzonderlijke kernen. Een belangrijke doelstelling is het versterken van de identiteit van deze kernen. ‘De gemeente Castricum heeft als ambitie het versterken van de reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer en het veilig stellen van de leefbaarheid van de gemeente met respect voor de identiteit van de afzonderlijke kernen.

2.4.2 Welstandsnota 2010 en welstandsadvies:

De wens van de gemeente is het welstandsbeleid meer te lijnen met de uitgangspunten van de strategische visie ‘Buiten Gewoon Castricum’. Eén van de kerndoelen in de visie is het versterken van de identiteit. De nieuwe nota werkt volgens het proportionaliteitsbeginsel. Plannen met weinig invloed op de openbare ruimte worden terughoudend behandeld. Plannen met een grote invloed op de openbare ruimte verdienen meer aandacht.

Voorliggend plan betreft een functieverandering van een bestaand bedrijfsgebouw naar woongebouw. De bouwmassa van het bestaande bedrijfsgebouw blijft nagenoeg gehandhaafd.

Linten Dorpsstraat en Breedeweg:

De linten Dorpsstraat, Breedeweg en omgeving bestaan volgens de welstandsnota uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs veelal groene straten. Het gebied bestaat daarnaast uit de bebouwing aan onder andere de (Verlegde) Overtoom, Burgemeester Mooijstraat, Alkmaarderstraatweg en Tolweid.

Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende bedrijven en wijkvoorzieningen en kerken.

De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol.

Deze linten zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

Bij de beoordeling van bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het dorpse karakter.

2.4.3 Kadernota Buitengebied Werkdocument

Op 16 februari 2010 heeft het College van B&W de Kadernota Buitengebied vastgesteld. De Kadernota wordt voorgelegd aan de raad en beoogt de nota “Buitengewoon Castricum” (2005) te vertalen in een basis voor het nieuwe Bestemmingsplan voor het buitengebied. De Kadernota zal te zijner tijd worden vertaald naar de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied. Eén van de bouwstenen van de kadernota is een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied.

De kadernota heeft o.a. als uitdaging: behoud van kwaliteit en belevingswaarde buitengebied en economische ontwikkelingsmogelijkheden. Dus: economische ontwikkelingsmogelijkheden koppelen aan verhoging van kwaliteit en belevingswaarde.

Castricum heeft een unieke combinatie van landschappen. Oude buurtschappen concentreerden zich vooral op randen van de oude strandwallen. Omdat de huizen bij de akkers lagen en de akkers 'geesten' worden genoemd, spreken we van geestdorpen.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde van een strook landelijk gebied tussen de Breedeweg en de Doodweg. Dit gebied betreft een oude geest op een strandwal.

Het gemeentebestuur wil de kwaliteiten van het buitengebied (landschap, natuur, cultuurhistorie, recreatie) behouden, maar wil ook vrijheid voor ontwikkelingen geven: het is niet de bedoeling het buitengebied volledig op slot te zetten.

Volgens de kadernota ligt het plangebied in het buitengebied. Dit in tegenstelling tot de provinciale structuurvisie, waar het plangebied is gelegen in stedelijk gebied, zie afbeelding 1.

De Kadernota zegt over de begrenzingen het volgende:

De Kadernota gaat over het buitengebied in het algemeen, daarom zijn de aanduidingen van gebieden en begrenzingen hier niet definitief, deze hoeven niet per se overeen te komen met die van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur kan later besluiten om bepaalde gebieden alsnog toe te voegen of te onttrekken aan de werkingssfeer.

Archeologische verwachtingen- en beleidskaart

In 2004 heeft de gemeente Castricum de nota Cultuurhistorie 2004 vastgesteld. Deze betreft met name (maar niet uitsluitend) de bebouwde omgeving. Aanvullend op de Nota Cultuurhistorie (2004) stelt de gemeente een Beleidsnota Archeologie op en een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. De beleidskaart zal informatie geven over:

- de ligging en aard van alle bekende archeologische vindplaatsen en cultuurhistorische objecten en hun relevantie voor het bodemarchief;
- de verwachting (hoog, middelhoog, laag) voor nog onbekende archeologische objecten of terreinen;
- de mate van verstoring van de bodem;
- de zones waar op basis van eerdere bodemingrepen (variërend van archeologische ingrepen tot diepploegen) geen archeologie meer wordt verwacht.

Als deze gemeentedekkende verwachtingen- en beleidskaart gereed is, kunnen daarna alle betrokkenen bij het planningsproces vooraf, pro-actief, een afweging maken van de archeologische belangen en risico's.

Het plangebied is gelegen in de Oer-IJ binnendelta. Het Oer-IJ is een gebied van kreken, zandplaten en oeverwallen. De oude buurtschappen, waaronder de Oosterbuurt, liggen met hun geesten op de hogere natuurlijke oeverwallen.

In het Oer-IJ-gebied ligt een aantal archeologisch waardevolle terreinen. De gebieden die nog niet worden beschermd in het kader van de Monumentenwet, maar waar wel archeologische vondsten zijn

gedaan of worden verwacht, dienen ook een planologische bescherming te krijgen in het bestemmingsplan.

Natuur en ecologie

De rol van de gemeente is wat betreft natuur en ecologie primair die van toetsers aan het beleid van provincie en rijk. Als in een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het met het oog op een goede ruimtelijke ordening en als gevolg van wettelijke eisen noodzakelijk de invloed van deze ontwikkelingen te toetsen op verschillende aspecten, waaronder ecologie.

Sectorale beleidskaders die voor de toetsing van belang zijn:

- soortbescherming: Flora- en faunawet;
- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- gebiedsbescherming: provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS);
- wat betreft natuurontwikkeling is het provinciale beleid, zoals opgenomen in de natuurgebiedplannen, van belang.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Voorliggend bestemmingsplan betreft vrijkomende bedrijfsbebouwing en heeft in die zin raakvlakken met vrijkomende agrarische bebouwing. Door bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging komt agrarische bebouwing vrij. Het gemeentelijk beleidsdocument 'Toetsingskader voor vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB-beleid, vastgesteld door de gemeenteraad in 2007) geeft aan welke type functies in principe wel en welke niet zijn toegestaan binnen vrijkomende agrarische bebouwing. De notitie zegt over het thema wonen o.a. dat de functie wonen bij voorkeur gerealiseerd dient te worden bij de volledige beëindiging van de agrarische functie en het agrarisch bedrijf ter plaatse.

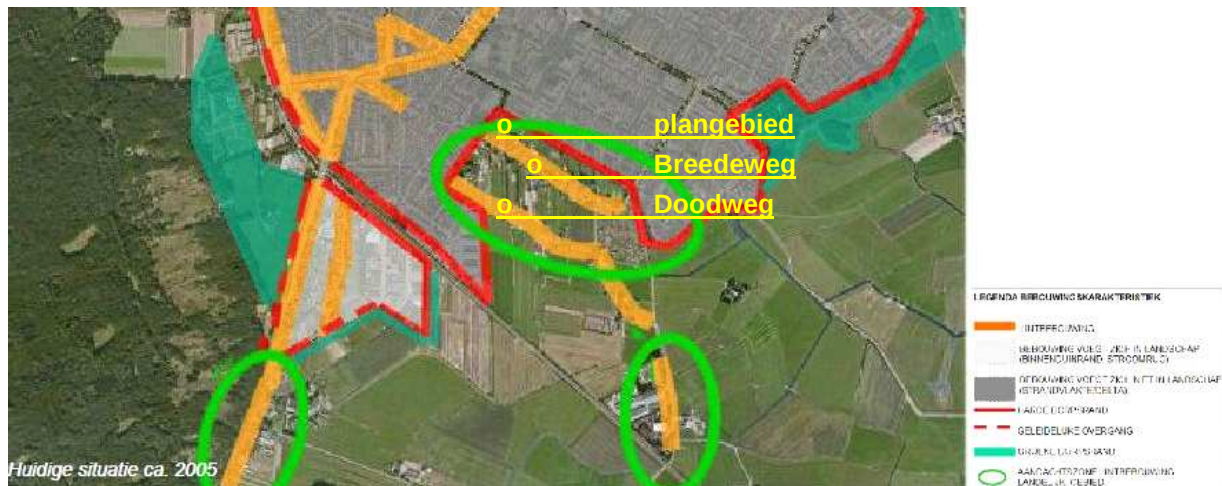
Visie van de gemeente op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in het buitengebied:

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit staan voor de gemeente de kwaliteiten van landschap, ecologie en cultuurhistorie centraal, in combinatie met mogelijkheden voor beleving van deze waarden. De gemeente wil initiatiefnemers graag de ruimte geven de gewenste kwaliteiten op creatieve wijze verder te ontwikkelen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen duurzaam te zijn in ruimtelijk, economisch, milieuhygiënisch en maatschappelijk opzicht. Ruimtelijke duurzaamheid betekent dat nieuwe functies op de juiste locatie worden gevestigd (uit waterhuishoudkundig, landschappelijk, ecologisch, archeologisch en verkeerskundig oogpunt) en de natuurlijke systemen zo weinig mogelijk belasten.

2.4.4 Beeldkwaliteitplan buitengebied 2010 (bijlage Werkdocument Kadernota Buitengebied)

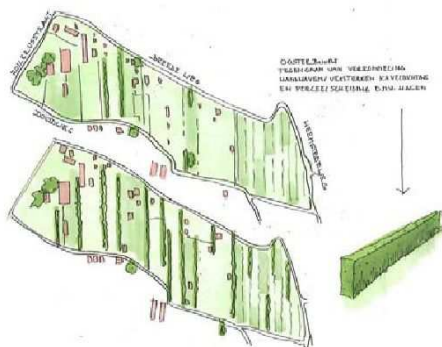
De Provincie Noord-Holland heeft in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord een groot deel van het buitengebied van de gemeente Castricum aangewezen als "uitsluitingsgebied". Stedelijke ontwikkelingen zijn hier uitgesloten. De gemeente Castricum is echter van mening dat er binnen het "uitsluitingsgebied" gebieden zijn, waar (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden. Voor deze gebieden komen regelmatig verzoeken die niet passen binnen de huidige bestemmingsplannen en waarvoor geen goed ruimtelijk toetsingskader beschikbaar is. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vraagstukken over vrijkomende agrarische percelen, uitbreiding en nieuwvestiging van recreatiebedrijven, verzoeken om woningbouw



Afbeelding 4. Landschappelijke zonering gemeente Castricum

Castricum, is gebouwd in de Oer-IJ binnendelta. Het Oer-IJ is een gebied van kreken, zandplaten en oeverwallen. De oude buurtschappen, waaronder de Oosterbuurt, liggen met hun geesten op de hogere natuurlijke oeverwallen.

De oude buurtschappen hebben nog steeds een agrarisch karakter. De (voormalige) boerderijen in de Oosterbuurt hebben of hadden een functionele relatie met de lager gelegen randen in de strandvlakten. Midden op de hoge gronden van het buurtschap Oosterbuurt ligt de Breedeweg en op de zuidflank de Doodweg. Beide wegen voeren naar het dorpcentrum, vroeger ook wel Kerkbuurt genoemd.



In de Oosterbuurt is het kenmerkende agrarische verkavelingspatroon van langgerechte kavels en groene erfafscheidingen nog grotendeels behouden gebleven. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hier een plek in vinden, bijv. bouwland (volkstuinten) of een landschapspark (met een kinderboerderij). Ontwikkeling van nieuwe woonbuurten in dit deel van Castricum is ongewenst. Zie nevenstaande kaart.

Afbeelding 5. Verkavelingspatroon Oosterbuurt

Toetsingskaders

Herkenbaarheid van de historische landschappelijke ontwikkeling is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied. Elk landschapstype heeft zijn eigen beeldkwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan sluit daarom af met een aantal toetsingskaders, de spelregels waaraan ontwikkelingen in het betreffende gebied moeten voldoen, waaronder de Oosterbuurt en Heemstederweg.

Oosterbuurt en Heemstederweg

De Oosterbuurt is een voormalige geest. De geest ligt tegen het stedelijke gebied van Castricum aan. De bebouwing contrasteert met het open gebied ten zuiden van de kern, maar is binnen het dorp wel

zeer herkenbaar. Het gebied is nog agrarisch in gebruik, dit is ook te zien in de uitstraling van de bebouwing. Tussen de percelen liggen karakteristieke erfafscheidingen in de vorm van hagen.

Verrommeling door verdere verstedelijking dient te worden voorkomen. Uitgangspunt is het herstellen en versterken van de oorspronkelijke kleinschalige, groene/landschappelijke structuur van het gebied, mogelijk in combinatie met een recreatieve en kleinschalige “agrarische” functie. Binnen de landschappelijke structuur zijn doorzichten belangrijk.



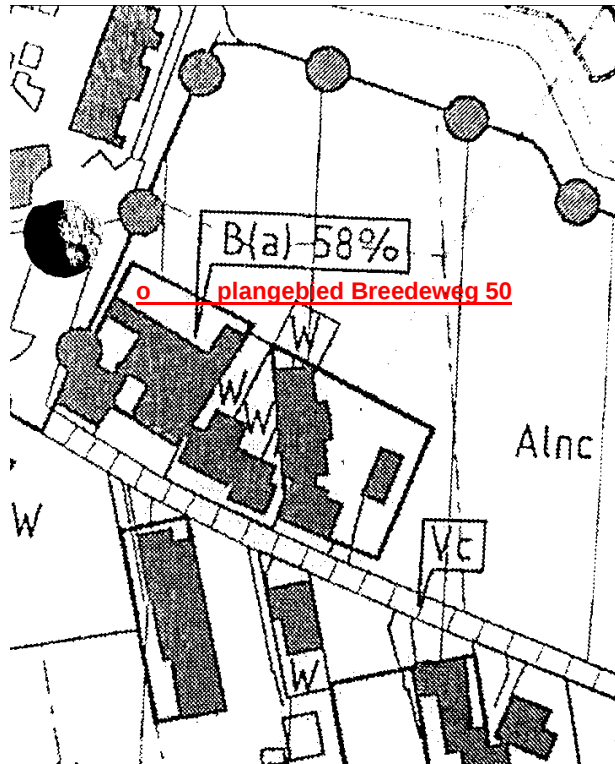
Afbeelding 6. Randlocatie Oosterbuurt (plangebied geel kader)

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Breedeweg en Het Streng, in een min of meer driehoekig deel van de Oosterbuurt, dat direct grenst aan het stedelijk gebied, zie bovenstaande kaart uit het beeldkwaliteitplan. Het driehoekige gebied vormt een ruimtelijke eenheid, die wordt begrensd door de landelijk gebied (Breedeweg, een aaneengesloten haag in de diagonale structuur van het landschap) en door stedelijk gebied (Het Streng en een watergang)

De voorgestelde functieverandering in voor liggend bestemmingsplan is in zijn geheel gelegen binnen bovengenoemde driehoekige gebied en daarmee niet van invloed op de groene / landschappelijke structuur van het gebied en levert naar verwachting een positieve bijdrage aan de woonsituatie ter plaatse.

2.4.5 Geldend bestemmingsplan Buitengebied Castricum 1^e herziening (1999):

De planlocatie Breedeweg 50 is kadastraal bekend Gemeente Castricum, Sectie B, percelen 10071, 10072, 10075 en 11426. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Castricum (vastgesteld 26-03-1992, goedgekeurd 10-11-1992, kroon 21-02-1995). Het perceel heeft overwegend de bestemming B(a) ambachtelijke verzorgende bedrijven, met bijbehorende erven (58% bebouwd) en heeft over een smalle strook aan de oostzijde, op de grens met het woongebied, de bestemming Agrarisch gebied (Alnc) met landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.



Het plangebied komt nagenoeg overeen met de bestemming B(a), als aangeduid op de plankaart van het geldende bestemmingsplan.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bestemmingen Verkeer, Groen en Wonen van het aangrenzende woongebied.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de agrarische bestemming Alnc.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bestemming Wonen (W).

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bestemmingen Verkeer (Vc), Wonen (W) en agrarisch bouwblok uit de agrarische bestemming Alnc.

Afbeelding 7. fragment bestemmingsplankaart

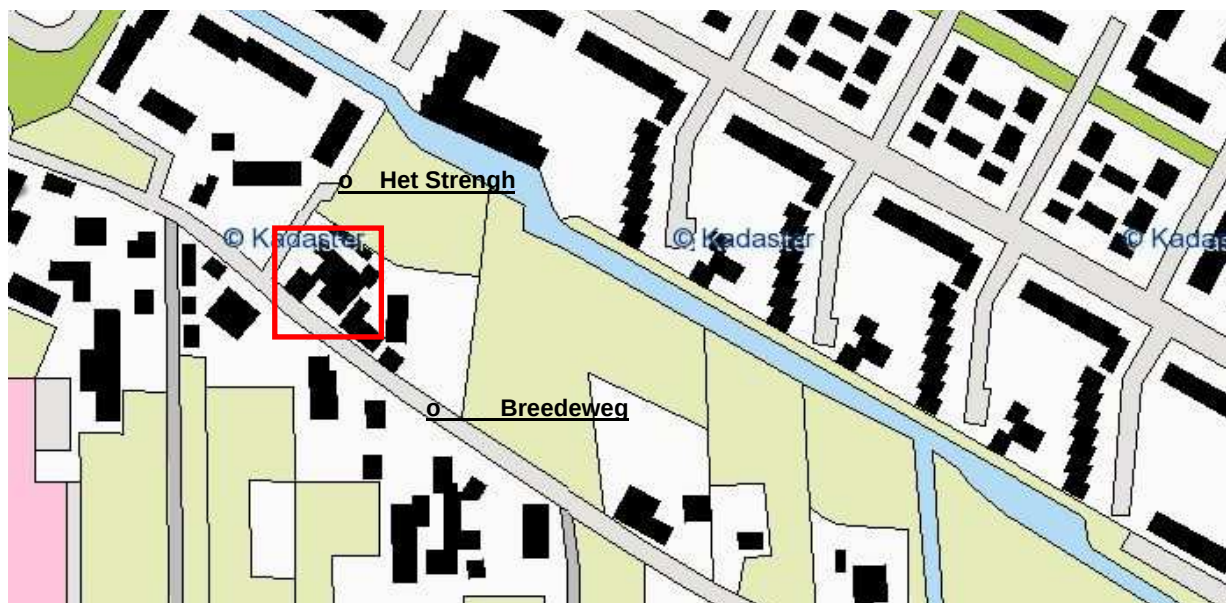
2.4.6 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief betreft hergebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing, waarbij de bedrijfsfunctie wordt beëindigd. Dit sluit in beginsel aan bij het gemeentelijke VAB beleid waarbij de functie wonen bij voorkeur gerealiseerd dient te worden bij de volledige beëindiging van de agrarische functie en het agrarisch bedrijf ter plaatse.

Daarnaast is zoals gezegd de voorgestelde functieverandering in zijn geheel gelegen binnen een driehoekige gebied op de grens van stedelijk en landelijk gebied en daarmee niet van invloed op de groene / landschappelijke structuur van het gebied.

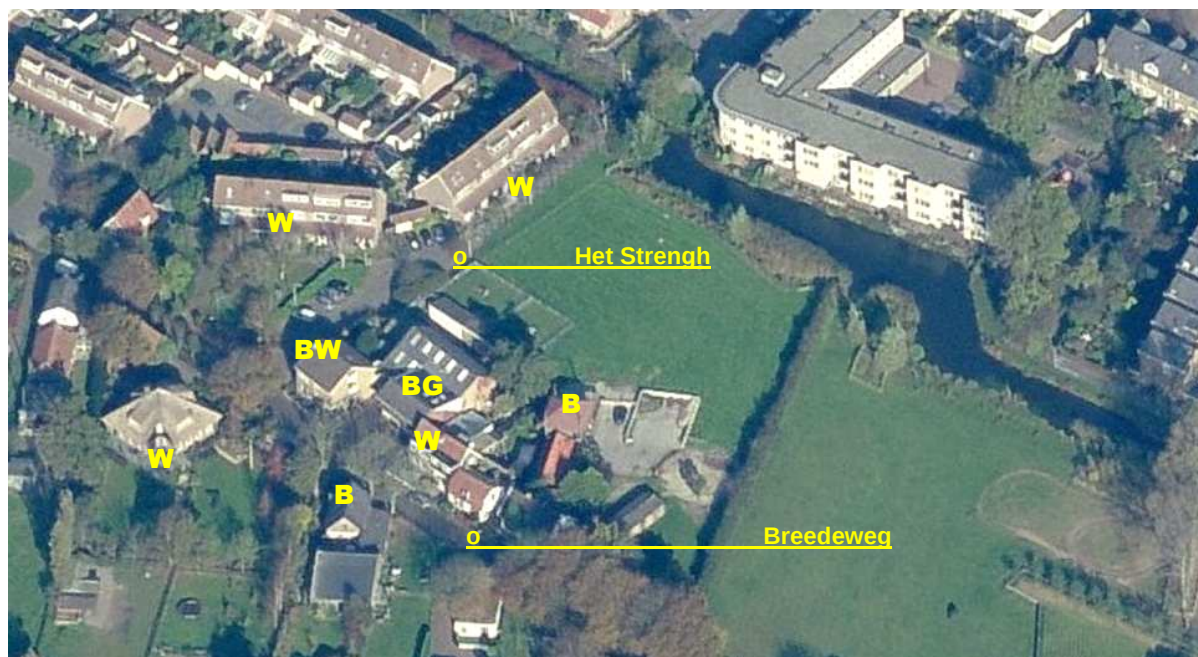
De nieuwe functie wordt bijna geheel omringd door woningen. Omringende agrarische bedrijven zullen daarom niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. De voorgestelde functieverandering levert daarmee naar verwachting een positieve bijdrage aan de woonsituatie ter plaatse.

3 Bestaande situatie



Afbeelding 8. Bestaande situatie (kadaster) Indicatie plangebied, rood kader

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op bovenstaande kaart globaal aangegeven met een rood kader. Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming en ligt op de hoek van het Streng en de Breedeweg. Het plangebied ligt met de voorzijde aan de Breedeweg, op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied en. De Breedeweg behoort tot de oorspronkelijke bebouwingslinten en is onderdeel van de buurtschap Oosterbuurt en vormt de begrenzing van een hogere strandwal gelegen tussen de Breedeweg en de Doodweg.



Afbeelding 9. Luchtfoto bestaande situatie (bron: Bing.com)

Op bovenstaande luchtfoto is de bedrijfswooning van het bouwbedrijf aangeduid met BW, de bedrijfsgebouwen met BG, de aangrenzende woningen met W en de aangrenzende boerderij met B.

Het perceel Breedeweg 50 heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² en bestaat uit een woonperceel en een bedrijfsperceel. Het totale perceel heeft een gemiddelde breedte van circa 30 meter en een diepte van ruim 30 meter. De bedrijfswoning bestaat uit twee verdiepingen met een kap heeft een oppervlakte van circa 92 m². Het bedrijfsgebouw bestaat uit een tot twee verdiepingen met een kap en heeft een oppervlak van circa 300 m².



Afbeelding 10. Foto's bedrijfswoning en bedrijfsgebouw Breedeweg 50 (bron Google Streetview).



Afbeelding 11. Foto's bedrijfswoning en bedrijfsgebouw Breedeweg 50 (bron Google Streetview).



Afbeelding 12. Foto achterzijde perceel Breedeweg 50. vanaf Het Streng

De achterzijde van het perceel grens aan agrarisch gebied. Op de achterzijde van het perceel staan nog enkele bijgebouwen.

Het perceel wordt ontsloten via de Breedeweg en het Streng. De Breedeweg en het Streng zijn 30km wegen. Het perceel is met twee in/uitritten ontsloten op de aangrenzende wegen. Parkeren vindt plaats op eigen erf. De verkeersdruk van het bestaande bouwbedrijf is naar verwachting vergelijkbaar met de verkeersdruk van de vier woningen. De voorgestelde vier woningen op het perceel Breedeweg 50

geven daarmee geen toename van verkeer en kan dus goed worden afgewikkeld op de bestaande wegenstructuur.

3.1 Landschappelijke opzet bestaande situatie

De Breedeweg is gelegen op een strandwal. In de paragrafen provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3) is al uitgebreid ingegaan op de landschappelijke situatie. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2 Cultuurhistorie

De opgave is om bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te respecteren en te gebruiken als inspiratiebron voor de versterking van ruimtelijke identiteiten. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk, provincie, gemeenten en andere betrokken partijen



Afbeelding 13. Fragment cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart)

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) geeft indicaties voor het plangebied. De strook landelijk gebied tussen de Breedeweg en de Doodweg heeft de aanduiding historische geografie: vlak van grote waarde. Toelichting bij de CHW kaart:

Geesten zijn zeer kenmerkend voor Kennemerland. Oosterbuurt was één van de buurtschappen van Castricum. De geest werd begrensd door de Breedeweg en de Doodweg. Door recente uitbreidingen is de geest nog maar met moeite te herkennen. Geesten zijn zowel provinciaal als nationaal zeer zeldzaam.

De periode van ontstaan van het gebied tussen de Breedeweg en de Doodweg is in de vroege middeleeuwen.

De cultuurhistorische waarde van de omgeving van het plangebied komt ook naar voren in de kadernota voor het buitengebied en het bijbehorende beeldkwaliteitplan.

De Breedeweg is daarmee een belangrijke structuurlijn grenzend aan het plangebied. Voorliggend plan betreft nieuw gebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing die onderdeel is van de bestaande lintbebouwing. Met voorliggend bestemmingsplan wordt bestaande de bebouwing vastgelegd.

3.3 Archeologie

De lange bewoningsgeschiedenis van de gemeente Castricum heeft een veelheid aan sporen achtergelaten. Het archeologiebeleid van de gemeente Castricum is in voorbereiding.

Archeologische waarden dienen volgens de provincie in de toelichting van het bestemmingsplan te worden uitgewerkt en vervolgens eventueel op de plankaart en in de planregels. Daarbij dient te worden aangegeven of archeologie aan de orde is bij realisatie bodemingrepen waarbij ongeroerde grond wordt geroerd, zoals bijvoorbeeld de aanleg van funderingen, kelders en waterpartijen. Het plangebied heeft voor archeologie geen aanduiding op de CHW kaart van de provincie.

Volgens het gemeentelijke kadernota voor het buitengebied zijn archeologisch waardevolle vlakken vooral te vinden op en aan de oude geesten. Het plangebied is gelegen aan een geest.

Volgens het kaartmateriaal dat behoort bij het concept van de Beleidsnota Archeologie gemeente Castricum 2010 (kaart 17; Maatregelenkaart) in categorie 4 (verwachtingszone 2 t/m 7 en 9 t/m 11). Voor Categorie 4 geldt een onderzoekseis in plangebieden groter dan 500 m² en bodemingreep dieper dan 50 cm -mv

Het plangebied voor het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 1.000m². Het plangebied met de bestemming W2, waarbinnen de herinrichting plaatsvindt heeft een oppervlakte van circa 418m², dit is kleiner dan 500m². Daarnaast betreft voorliggend initiatief alleen een functieverandering en daarmee herinrichting van bestaande bebouwing. De functieverandering en herinrichting leiden niet tot bodemverstoringen / bodemingrepen die het archeologische belang raken.

Om het plangebied echter te beschermen tegen bodemingrepen die het archeologische belang raken, zal in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor archeologie worden opgenomen, waarin is geregeld dat bij bodem ingrepen groter dan 500m² en dieper dan 50cm onder het maaiveld onderzoek is vereist in de vorm van verkennende boringen, (deels) loodrecht op de geomorfologische structuur.

4 Beeldkwaliteitplan

De provincie en de gemeente stellen eisen aan de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Volgens de provinciale structuurvisie is het plangebied gelegen in stedelijk gebied. Volgens de gemeentelijke kadernota is het plangebied gelegen in het buitengebied, waarbij het gemeentebestuur volgens de kadernota later kan besluiten om bepaalde gebieden alsnog toe te voegen of te onttrekken aan de werkingssfeer van de kadernota.

In het buitengebied dienen belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten behouden en versterkt te worden. Aanvullend op dit beeldkwaliteitplan wordt verwezen naar hoofdstuk 2, beleidskaders, waarin opgenomen de beleidskaders voor o.a. landschap, beeldkwaliteit en welstand.

Ontwikkelingsgeschiedenis

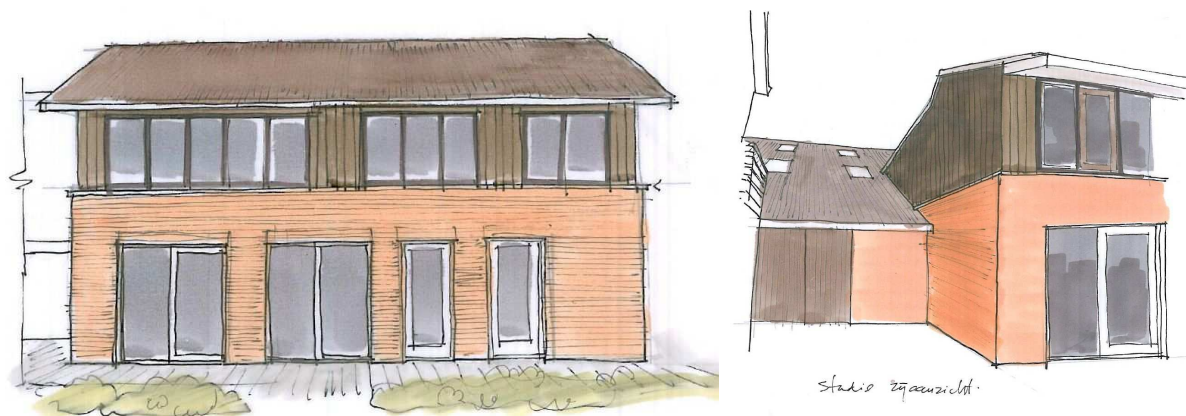
De huidige invulling van het perceel Breedeweg 50 is onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de Breedeweg. De nieuwe invulling van de bebouwing is daarmee een volgende stap in deze ontwikkelingsgeschiedenis. Het initiatief betreft daarmee een ontwikkelingsgerichte benadering van het plangebied.

Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap, inpassing in de omgeving

Het plangebied is gelegen in een bestaande cluster bebouwing op de hoek van de Breedeweg en Het Streng, in een min of meer driehoekig deel van de Oosterbuurt, dat direct grenst aan het stedelijk gebied. De voorgestelde functieverandering in dit bestemmingsplan is niet van invloed op de groene / landschappelijke structuur van het gebied en levert naar verwachting een positieve bijdrage aan de woonsituatie ter plaatse.

Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek

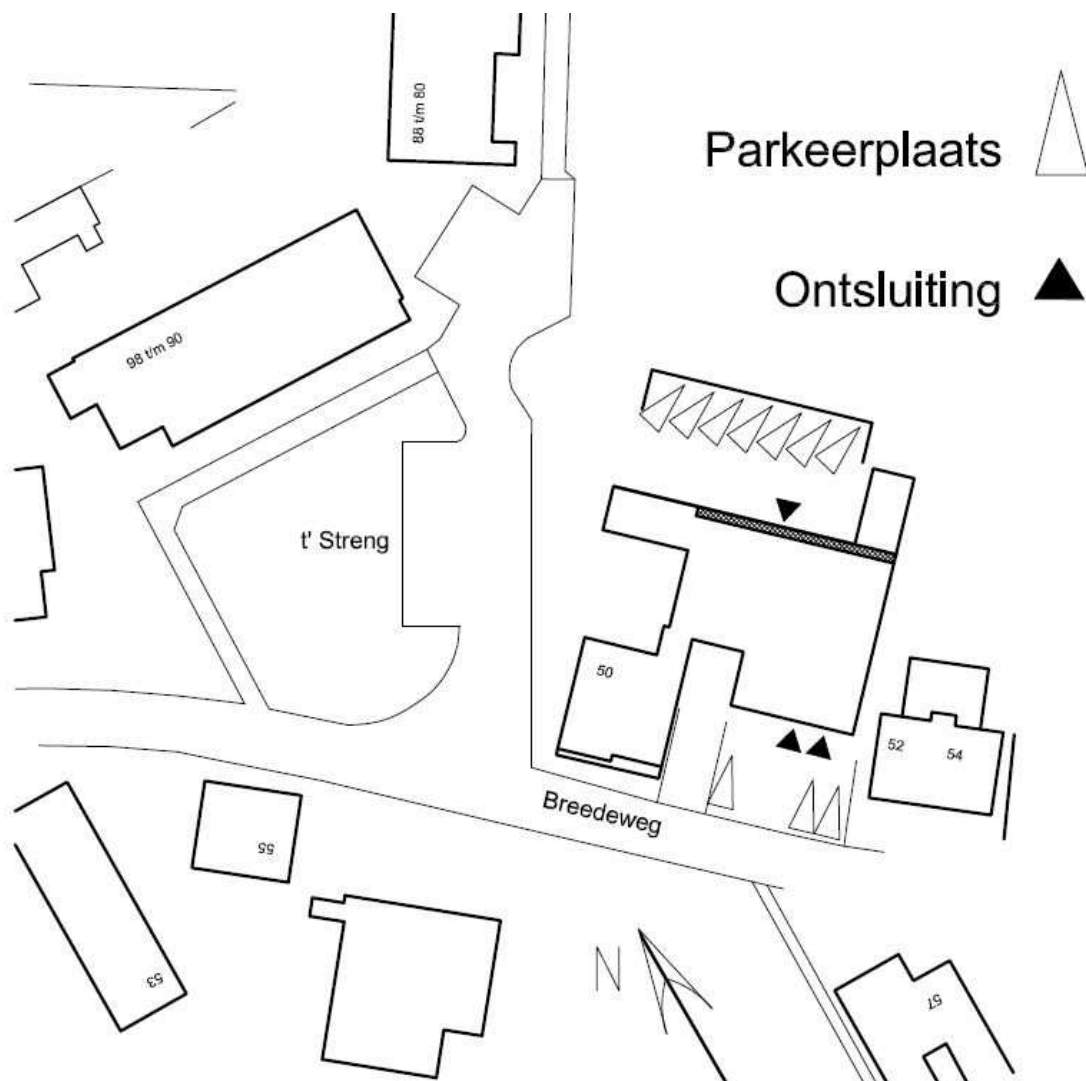
Voorgesteld wordt met de uitstraling van de woningen aan te sluiten bij de karakteristiek van het buitengebied, in voorliggend geval de lintbebouwing langs de Breedeweg. Een en ander mede volgens de criteria uit de Welstandsnota 2010. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee in hergebruik van vrijkomende bedrijfsbebouwing (kantoren en werkplaats). In de bedrijfsgebouwen worden 4 woningen ondergebracht. Onderstaand een eerste impressie van de bedrijfsgebouwen na de functieverandering.



Afbeelding 14. Eerste impressie van de voorgestelde nieuwe situatie: gevel Breedeweg

Toelichting van de architect op de eerste schetsen.

Het pand bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Onderscheid tussen de twee bouwlagen is in de huidige toestand nauwelijks te lezen. De grote gevelopeningen op begane grond zorgen ervoor dat er veel gevelmassa wegvalt. Voorgesteld wordt een plint te creëren met kleinere gevelopeningen zodat er meer gemetseld oppervlakte ontstaat. Op verdiepingsniveau blijft het transparant vanwege royale raampartijen. Er ontstaat een duidelijke gelaagdheid en onderscheid tussen begane grond en verdieping. De houten gevelbekleding van de verdieping wordt doorgezet op de achtergevel. Op de achtergevel worden in tegenstelling tot de voorgevel, beide lagen aan elkaar gevoegd door gebruik van hetzelfde materiaal. De kleuren van de materialen zullen afgestemd worden met de omringende bebouwing.

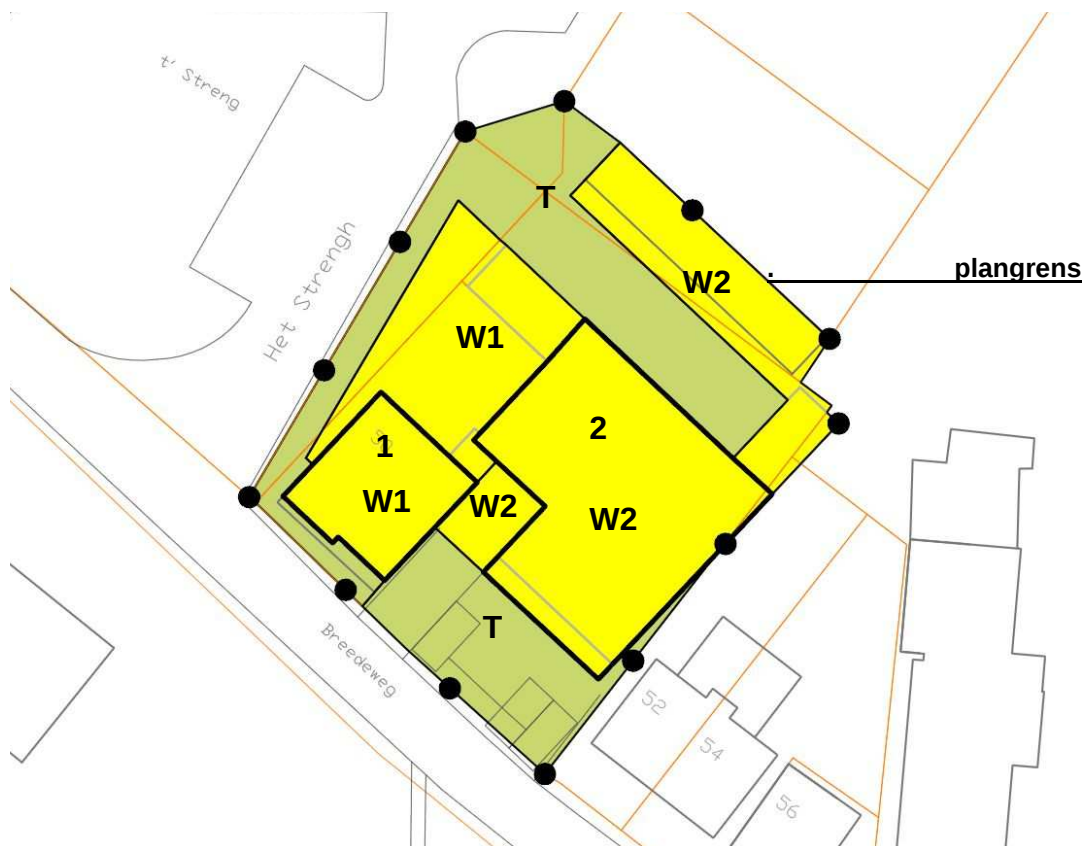


Afbeelding 15. Inrichtingsschets van het plangebied

De woningen worden ontsloten op de Breedeweg en op het Streng. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Op het erf dat op het Streng is ontsloten wordt voorgesteld een carport mogelijk te maken binnen de bestemming Wonen-2, t.b.v. parkeren op eigen erf.

De erfbeplanting en de erfafscheidingen zullen in de nieuwe situatie in grote lijnen overeenkomen met die van de huidige situatie.

4.1 Voorstel tot planologische vertaling van de inrichtingsschets



Afbeelding 16. Aanzet tot planologische vertaling van de inrichtingsschets

- T Tuin onbebouwd en parkeren op eigen erf (groen);
- W1 bestemming Wonen 1 (W1) semi-vrijstaande woning met bebouwbaar erf (geel)
 - 1 bouwvlak vrijstaande woning (geel met dikke zwarte lijn)
- W2 bestemming Wonen 2 (W2) gestapelde woningen met bebouwbaar erf (geel)
 - 2 bouwvlak gestapelde woningen (geel met dikke zwarte lijn)

De verbeelding is gebaseerd op de inrichtingsschets van het plangebied (zie afbeelding 15). De stroken Tuin onbebouwd rond de woningen en de erven waarborgen de overgang naar het openbare gebied.

5 Milieu, ecologie en waterhuishouding

5.1 Luchtkwaliteit:

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Het betreft hier een bestemmingsplan waarmee 4 woningen mogelijk worden gemaakt. Er is derhalve geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Onderzoek naar bestaande en toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse: .

In het rapport luchtkwaliteit 2006 (10 augustus 2007) wordt de luchtkwaliteit van de gemeente Castricum beschreven voor het jaar 2006. Uit deze rapportage blijkt dat in 2006 in de gemeente Castricum geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen zijn geconstateerd.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ont koppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging.

Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam. Dit zijn dan ook de aandachtsgebieden binnen het RSL Noordvleugel. Daarnaast is de regio IJmond prioritair aandachtsgebied.

Castricum is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen. Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal derhalve ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen. De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid:

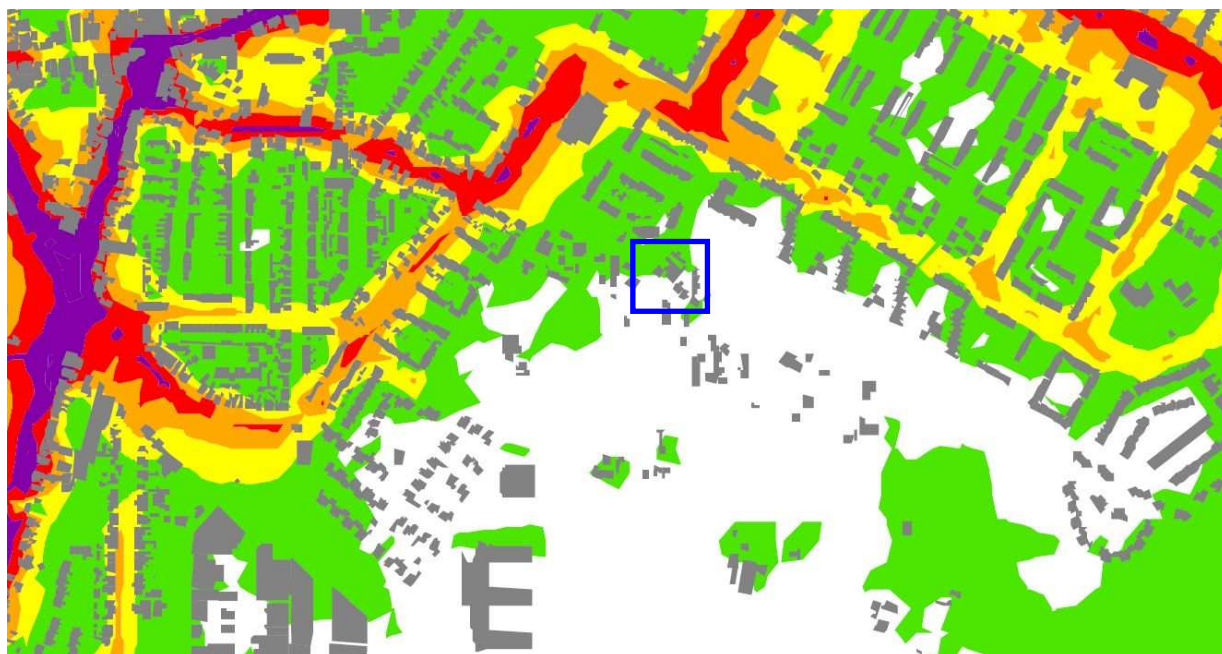
Het begrip geluidzone is in de Wet geluidhinder (Wgh) geïntroduceerd om de kans op geluidsoverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Een geluidzone is een aandachtsgebied voor geluid rond of langs een geluidsbron. Binnen de zone moet gestreefd worden naar een akoestische optimale situatie. In de Wgh is opgenomen, dat de geluidbelasting per afzonderlijke zone bepaald dient te worden.

Wegverkeerslawaaï Breedeweg:

De Breedeweg is een 30km weg. Een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur, of een woonerfgebied heeft volgens de Wgh geen geluidzone. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen wordt daarom niet getoetst aan de Wgh. Gezien de jurisprudentie (Afdeling bestuursrecht-spraak, 3 september 2003, zaaknummer 200203751/1) is het van belang ook aandacht te besteden aan de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen. Een goede ruimtelijke ordening vraagt ook buiten het formele kader om een verantwoorde afweging. Daarbij wordt overigens wel gebruik gemaakt van de inzichten, die binnen het formele kader zijn ontwikkeld en worden gehanteerd.

Indien door de weg sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevel noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. En verder wordt er ook hier van uitgegaan, dat de eerdergenoemde binnenwaarden in geluidsgevoelige ruimten van geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De akoestische leefkwaliteit in het plangebied kan worden afgeleid van de geluidbelasting ter plaatse van de eerstelijns bebouwing. Deze kwaliteit kan worden beoordeeld als redelijk (48-53 dB), matig (53-58 dB), zeer matig (58-63 dB) en onvoldoende (63-68 dB).

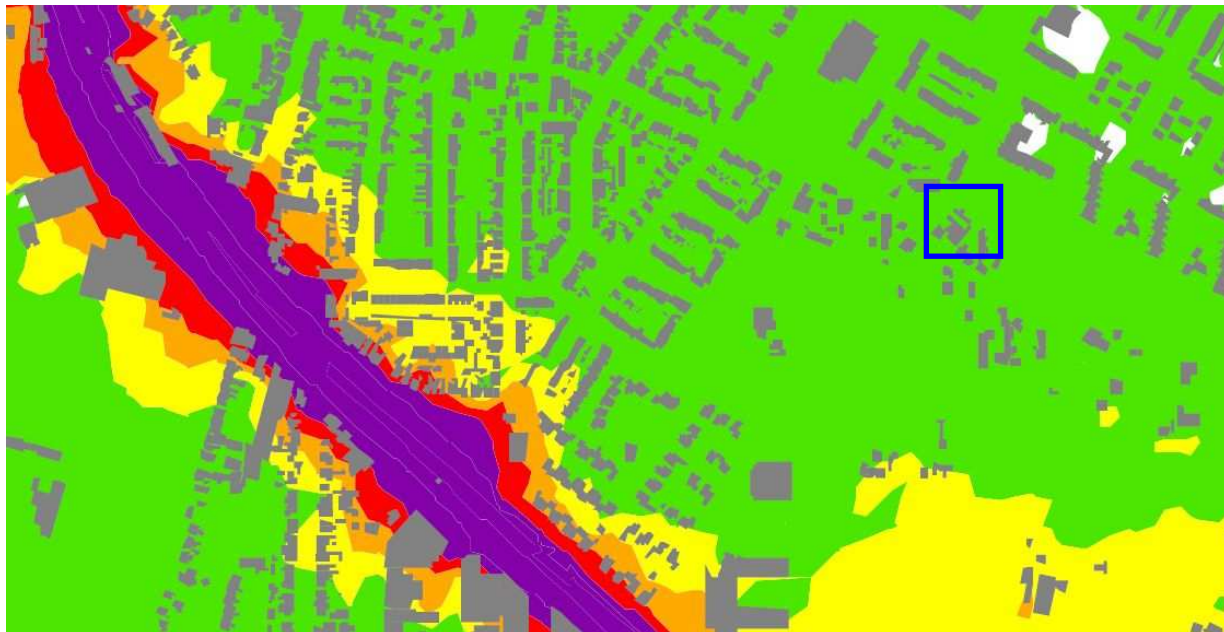


Afbeelding 17. fragment EU Geluidskaarten IJmond: wegverkeer (plangebied blauw kader)

Volgens bovenstaande geluidsschaakarte ligt het plangebied aan de rand van het groene geluidsgebied, dat is gelegen tussen 45 en 50 dB. De geluidbelasting is daarmee minder dan 48 dB ter plaatse van de gevels van Breedeweg 50. Het plangebied voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB,

Railverkeerslawaaï:

Het plangebied ligt op circa 460 meter uit de spoorlijn en daarmee buiten de zone voor railverkeer.



Afbeelding 18. fragment EU Geluidskaarten IJmond: railverkeer (plangebied blauw kader)

Het plangebied ligt op ruime afstand van de spoorlijn in gebied met een geluidbelasting van minder dan 50dB. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. Het plangebied voldoet hier ruim aan.

Industrielawaai:

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

Het plangebied ligt niet binnen de 20Ke-contour van de luchthaven Schiphol.

Geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid:

Het ruimtelijke plan Breedeweg 50 is beoordeeld op externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het weg, spoor en/of water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.



Afbeelding 19. Risicokaart Noord/Holland

Risicokaart Noord-Holland geeft de volgende indicaties rond de planlocatie.

- Zwembad De Witte Brug ligt op circa 120 meter uit de planlocatie.
- De spoorlijn ligt op circa 460 meter uit de planlocatie.
- Op 590 meter uit het plangebied ligt een gasontvangststation van de Gasunie met een 10-6 risicocontour van circa 25 meter.

De spoorlijn, het gasontvangststation en het zwembad liggen op voldoende afstand van het plangebied en vormen geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie externe veiligheid:

Ten aanzien van de externe veiligheid is het niet aannemelijk dat er onaanvaardbare risico's zullen ontstaan als gevolg van de herinrichting van het plangebied. Dit bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijke vooroverleg worden voorgelegd aan de regionale brandweer. De resultaten hiervan zullen worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.4 Veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten:

Het plangebied is vanaf twee zijden bereikbaar, vanaf de Breedeweg en vanaf Het Streng.

Bluswatervoorziening:

Bij realisatie van nieuwe woonbestemmingen dient rekening gehouden te worden met de realisatie van een voldoende bluswatervoorziening. De handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van NVBR geeft hiervoor richtlijnen. Binnen 40 meter van de toegang van een woning dient een primaire bluswatervoorziening te zijn met een capaciteit van minimaal 30m³/h.

Brandkraan Ter hoogte van Breedeweg nr. 56 bevindt zich een brandkraan met voldoende capaciteit. De situering van de nieuwe woningen voldoet hiermee aan de richtlijnen van de NVBR.

5.5 Bedrijven en milieuzonering:

Bedrijven en milieuzonering is zowel getoetst aan de planologische situatie, geldend bestemmingsplan, als aan de feitelijke situatie.

De geprojecteerde woningen aan de Breedeweg 50 komen in de plaats van een bestaand bouwbedrijf. Dit levert een positieve bijdrage aan, zowel de planologisch, als de feitelijke woonsituatie ter plaatse.

In de omgeving van de geprojecteerde woningen liggen agrarische bedrijven. Op basis van VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" zijn bedrijfsgebouwen t.b.v. akkerbouw en fruitteelt te typeren categorie II bedrijven. Ruimtelijk beleid biedt volgens Bedrijven en milieuzonering van de VNG ruimte voor maatwerk. De richtafstanden zijn volgens de VNG bedoeld als hulpmiddel en niet als blauwdruk. Het motto van de VNG is gemotiveerd toepassen van de richtafstanden bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen. Een aanpassing van de in acht te nemen afstanden tussen bedrijfsactiviteiten en andere omgevingstypen is mogelijk, mits goed gemotiveerd.

Gemengd gebied

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functie) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk / rustig buitengebied en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is namelijk dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig gebied.

Het plangebied is gelegen in de oorspronkelijke lintbebouwing van de Breedeweg waar functiemenging voorkomt. De overzijde van de Breedeweg, tegenover het plangebied, bestaat uit een afwisseling van agrarische bedrijven en woningen. De Breedeweg t.p.v. het plangebied voldoet daarmee aan de criteria voor gemengd gebied.

Op basis van VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" mogen in gemengd gebied de voorkeursafstanden met één stap worden verkleind. Categorie 3.1, 50 meter wordt dan 30 meter en categorie 2, 30 meter wordt dan 10 meter.

Breedeweg 61:

In de afgelopen jaren is het veehouderijbedrijf omgezet van een rundveehouderij naar een paardenpension en fokkerij. Voor een paardenfokkerij geldt volgens de VNG richtlijn een richtafstand in gemengd gebied van 30 meter vanwege geur. De afstand tot de nieuwe woningen is meer dan 50 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand.

In 2008 is door een inspecteur van de MRA vastgesteld dat het bedrijf onder het Besluit landbouw valt. In het besluit zijn (ter voorkoming van geurhinder) afstandscriteria opgenomen, die gelden tussen relevante bedrijfsonderdelen en bepaalde (gevoelige) objecten. Wordt niet aan deze criteria voldaan, dan is het besluit niet van toepassing en moet een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer worden aangevraagd. Door het realiseren van woningen krijgt de omgeving steeds meer het karakter van de bebouwde kom. Op grond van artikel 4 lid 2 van het Besluit landbouw milieubeheer moet tussen relevante bedrijfsonderdelen en een object categorie I of II een afstand in acht worden genomen van ten minste 100 meter. Ten opzichte van objecten categorie III, IV of V geldt een minimale afstand van 50 meter.

Het agrarische bedrijf op Breedeweg 61 grenst aan de bestaande woonbestemming Breedeweg 59. De afstand tussen deze aangrenzende woning en de agrarische bedrijfsgebouwen van Breedeweg 61 bedraagt circa 30 meter. Als motivatie kan worden aangevoerd, dat het bedrijf door de nieuwe woningen dus niet extra in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt. Het feit dat het bedrijf zich ten opzichte van de woning op Breedeweg 59 aan de milieu wet- en regelgeving moet houden, biedt bescherming voor de nieuwe woningen. Er kan dan ook gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Breedeweg 57:

De geprojecteerde woningen in dit bestemmingsplan liggen op circa 15 meter uit de rand van het agrarische bouwblok aan de overzijde van de Breedeweg (nr. 57). Tussen de weg en de bedrijfsgebouwen van Breedeweg 57 ligt een bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen in dit bouwblok liggen daardoor op circa 32 meter uit de geprojecteerde woningen. De afstand tussen de geprojecteerde woningen en de agrarische bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Breedeweg voldoet daarmee aan de voorkeursafstand.

Het agrarische bedrijf op Breedeweg 57 grenst aan de bestaande woonbestemming Breedeweg 59. De afstand tussen deze aangrenzende woning en de agrarische bedrijfsgebouwen van Breedeweg 57 bedraagt circa 14 meter. Als motivatie kan worden aangevoerd, dat het bedrijf door de nieuwe woningen dus niet extra in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt. Het feit dat het bedrijf zich ten opzichte van de woning op Breedeweg 59 aan de milieu wet- en regelgeving moet houden, biedt bescherming voor de nieuwe woningen. Er kan dan ook gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Breedeweg 58:

De geprojecteerde woningen in dit bestemmingsplan liggen op 10 meter uit de rand van het agrarische bouwblok aan de Breedeweg 58. De bedrijfsgebouwen in dit bouwblok liggen eveneens op circa 10

meter uit de geprojecteerde woningen. De afstand tussen de geprojecteerde woningen en de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Breedeweg 58 voldoet daarmee aan de voorkeursafstand van 10 meter voor gemengd gebied.

In 2006 is door een inspecteur van de MRA geconstateerd dat sprake is van het hobbymatig houden van dieren. De inrichting is geen inrichting meer in de zin van de Wet milieubeheer. Met betrekking tot eventuele hinder of overlast door het hobbymatig houden van dieren is de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing. Er is geadviseerd de verleende vergunning in te trekken. Uit het dossier blijkt niet dat de procedure hiervoor gevolgd is. Ondanks de agrarische bestemming is het gezien de korte afstand tot woningbouw haast onmogelijk om op deze locatie nog een agrarisch bedrijf te runnen. De afstand tot de lintbebouwing langs de Breedeweg is 0 meter. De afstand tot bebouwing binnen de bebouwde kom is circa 50 meter.

Het agrarische bedrijf op Breedeweg 58 is niet meer actief en heeft een principeverzoek ingediend van wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Het agrarische bedrijf dat planologisch mogelijk is op Breedeweg 58 grenst aan de bestaande woonbestemming Breedeweg 56. De afstand tussen deze aangrenzende woning en de agrarische bedrijfsgebouwen van Breedeweg 58 bedraagt circa 3 meter. Als motivatie kan worden aangevoerd, dat de planologische mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf op Breedeweg 58 door de nieuwe woningen dus niet extra wordt belemmerd. Het feit dat het bedrijf zich ten opzichte van de woning op Breedeweg 56 aan de milieu wet- en regelgeving moet houden, biedt bescherming voor de nieuwe woningen. Er kan dan ook gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie bedrijven en milieuzonering:

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.6 Bodem:

Om de geschiktheid van de voorgestelde locatie voor de nieuwe bestemming Wonen vast te stellen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek Breedeweg 50:

Böhm Milieutechniek heeft in samenwerking met FMA- Nillesen Bedrijfsadviseurs in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Breedeweg 50, 1902RM te Castricum. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Castricum, sectie B, perceelnummer 10072. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een aan te vragen bestemmingswijziging.

Onderstaande de samenvatting en conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek. Voor het volledige bodemrapport wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Op de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen voor het aanvragen van een bestemmingswijziging.

In het algemeen kader landbodem is de toetsing “achtergrond” uitgevoerd. Na toetsing is gebleken dat de grond voldoet aan de classificatie “achtergrond”. De toetsing is weergegeven in bijlage 6.

De streefwaarde overschrijding aan nikkel in het grondwater heeft geen actuele risico's in zich die een belemmering zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bestemmingswijziging .

Wel wordt opgemerkt dat eventueel vrijkomende grond (bijv. bij graafwerkzaamheden), bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van deze grond is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

Op basis van het bodemonderzoek vormt bodem geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.7 Duurzame energie:

Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien (bron: Brundtland, VN-conferentie 1987. Rapport 'Our common future').

Volgens de verklarende begrippenlijst duurzaam bouwen en verbouwen van het Ministerie van VROM is duurzame energie opgewekt uit bronnen die niet op kunnen raken. Met name fossiele bronnen zoals olie, steenkool, en gas zijn uitputbaar. Onuitputbare energiebronnen zijn: zonne-energie, windenergie, waterkracht, aardwarmte, getijdenstromen, biomassa en golfenergie. In sommige literatuur wordt voor duurzame energie een beperktere definitie gehanteerd, namelijk energie uit bronnen die niet op kunnen raken én niet vervuilen.

Op het perceel Breedeweg 50 wordt bij de functiewijziging van bedrijfsgebouw naar woningen op onderdelen de toepassing van duurzame energie overwogen. Te denken valt daarbij aan bijvoorbeeld zonneboilers voor warm tapwater

5.8 Duurzaam bouwen:

Volgens de verklarende begrippenlijst duurzaam bouwen en verbouwen van het Ministerie van VROM staat duurzaam bouwen voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en is daarmee een onderdeel van de kwaliteit van deze gebouwde omgeving. Let wel: er bestaan diverse definities van duurzaam bouwen, die alleen in detail van elkaar afwijken. Duurzaam bouwen heeft een grotere reikwijdte dan bijvoorbeeld energieneutraal of klimaatneutraal bouwen. Energiezuinig bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzaam bouwen, maar het gaat ook om een gezond binnenmilieu, materiaalkeuze, het voorkomen van uitputting van grondstoffen, alsook om verantwoord watergebruik. En dat niet alleen voor gebouwen, maar ook voor wijken en steden. En we kijken niet alleen naar de milieu-effecten, maar ook naar gezondheid en welbevinden van mensen in het interieur en exterieur van de gebouwde omgeving.

De starterswoningen in de vrijgekomen bedrijfsbebouwing zullen ten minste voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. Daarnaast zal er tijdens het ontwerp en uitvoeringsproces aandacht zijn voor de overige aspecten van duurzaam bouwen. Gedacht wordt daarbij bijvoorbeeld aan materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

De bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning betreft een bestaande woning. Voor deze woning betreft dit bestemmingsplan een consoliderend plan.

5.9 Natuur en ecologie:

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

In de omgeving van het plangebied liggen beschermde natuurgebieden en weidevogelgebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze gebieden. Zie afbeelding 3, kaart natuur van de provinciale structuurvisie. Gebiedsbeschermingsaspecten zijn daarom niet aan de orde.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied.

5.9.1 Perceel voormalig bouwbedrijf:

Het bestaande gebruik van het perceel waarop de nieuwe woningen worden toegelaten is bouwbedrijf. Het erf dat in gebruik is bij de bedrijfsgebouwen, is geheel verhard, zie onderstaande foto's.



Afbeelding 20. Foto's erf bedrijfsgebouw Het Streng en de Breedeweg (bron Google Streetview).

Ook de gebouwen zijn redelijk modern afgewerkt. Erf en gebouwen geven naar verwachting geen aanknopingspunten voor vestiging van beschermde plant- en diersoorten.

5.9.2 Perceel bedrijfswoning:



Het bestaande gebruik van de bedrijfswoning en bijbehorend erf is wonen en blijft wonen. Er zullen naar verwachting geen werkzaamheden plaatsvinden aan de bestaande woning en het erf die verder gaan dan het normale onderhoud. Dit bestemmingsplan voorziet daarmee wat betreft de woning in het vastleggen en actualiseren van de bestaande situatie

Afbeelding 21. Foto's tuin bij bestaande woning (bron Google Streetview).

Op grond van vorenstaande quick scan is naar verwachting een Natuurtoets niet nodig voor het bestemmingsplan Breedeweg 50.

5.10 Waterhuishouding

De bedoeling van de watertoets is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. In voorliggend geval gaat het hierbij naar verwachting om de volgende thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.

Waterkwantiteit: feitelijke situatie bestaand en nieuw

Het perceel met de bedrijfswoning dat wordt gewijzigd in een burgerwoning bestaat uit bebouwing, tuin en verharding. Deze situatie blijft ongewijzigd. De nieuwe situatie van deze woning is daarmee waterneutraal t.o.v. de bestaande situatie. Het perceel met de bestaande bedrijfsgebouwen is geheel bebouwd en bestraat. Deze situatie blijft in beginsel ongewijzigd. Indien er delen verharding worden omgezet in tuin, dan levert dit een positieve bijdrage aan de waterhuishouding ter plaatse.

Waterkwaliteit en afvalwaterketen:

Uitgangspunten van het hoogheemraadschap voor de waterkwaliteit zijn:

- Een watersysteem waarbij water stroomt 'van schoon naar minder schoon'.
- Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater. Het gebruik van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink dient voorkomen te worden, dit met het oog op de waterkwaliteit.

Uitgangspunten van het hoogheemraadschap voor de afvalwaterketen zijn:

- Afkoppelen/niet aankoppelen van (schoon) verhard oppervlak;
- Aangeven of en hoe een toename van het (vuilwater) aanbod in het riool wordt verwerkt;

De daken en het vuilwater van de bestaande woning en bedrijfsgebouwen zijn aangekoppeld op het riool. In de nieuwe situatie worden de daken en het vuilwater ook aangesloten op het riool. Het bestaande riool kan het aanbod van vuilwater van de nieuwe woningen verwerken.

Overleg met het Hoogheemraadschap:

In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Er zijn geen veranderingen in de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaren tegen vaststelling van dit bestemmingsplanplan.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Breedeweg 50.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart met het Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0383.BPCBreedeweg50-ON01 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen en de bestemming Tuin opgenomen. De bestemmingen worden op de plankaart zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en/of een aanduiding. Deze op de plankaart ingetekende bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de aanduiding op de kaart met betrekking tot o.a. de goothoogte en de bouwhoogte.

6.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan Breedeweg 50 (verder: het bestemmingsplan) maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk op het perceel Breedeweg 50:

- wijzigen van een bestaande bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming in een burgerwoning, bestemming Wonen –1 (W-1);
- wijziging van de bedrijfsgebouwen in 4 gestapelde starterswoningen, bestemming Wonen –2 (W-2).

Dit bestemmingsplan laat daarmee 5 woningen toe.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal (zoals de bij de woningen behorende erfbouwing) en tuin. Het bestemmingsplan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

6.3 Relatie met het geldende bestemmingsplan / de geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan vervangt voor het perceel Breedeweg 50 het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Castricum 1^e herziening (vastgesteld 28-01-1999, goedgekeurd 21-09-1999, kroon 18-07-2001). Het perceel heeft in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming B(a) Ambachtelijke verzorgende bedrijven, met bijhorende erven (artikel 14): de op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor ambachtelijke verzorgende en dienstverlenende bedrijven.

Het plangebied bevat tevens een smalle strook gelegen tussen de bestemming B(a) en het aangrenzende woongebied met de bestemming Alnc, Agrarisch gebied met landschappelijke-, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden (artikel 6): de op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsvoering ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor behoud van de ruimtelijke openheid, voor het behoud, herstel en versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke-, natuurwetenschappelijke waarden en behoud van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

Het voorgestelde nieuwe gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

6.4 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om bouwvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is.

Bij het bepalen van de planopzet is zoveel mogelijk aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Castricum (versie 10 juli 2008). Het handboek gaat in op verschillende bestemmingssystematieken. Een bestemmingssystematiek is een inhoudelijke uitwerking van planregels in relatie tot de plankaart en in relatie tot het plangebied waarmee ruimtelijk beleid vormgegeven wordt. In het handboek zijn drie bestemmingssystematieken opgenomen:

1. bouwen mag zowel in het bouwvlak als in het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak;
2. bouwen is alleen toegestaan in het bouwvlak;
3. bouwen is toegestaan in het bestemmingsvlak en er is geen bouwvlak opgenomen.

Het bestemmingsplan is opgesteld via de eerstgenoemde systematiek. Hiermee wordt enerzijds onderscheid gemaakt tussen de woningen als hoofdbebouwning (binnen het bouwvlak) en de erfbebouwning (zowel binnen als buiten het bouwvlak) en anderzijds de ruimtelijke impact op de omgeving niet onevenredig aangetast.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om bouwvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag om bouwvergunning past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige vereisten in artikel 44 van de Woningwet, kan die bouwvergunning direct verleend worden.

Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008.

6.5 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte **begrippen** opgenomen en in artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Tuin, Wonen-1 en Wonen-2. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwregels niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningsvrije bouwwerken".

De bestemming **Tuin** (artikel 3) is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 en zijn bestemd voor tuin. Het betreft o.a. voortuinen langs de Breedeweg en zijtuin langs

Het Streng. Op gronden met deze bestemming zijn toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen), tuin en parkeren.

Aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen onder voorwaarden worden gebouwd. Deze in artikel 5 opgenomen regeling maakt het tevens mogelijk om een carport te realiseren ten behoeve van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel (zie de in hoofdstuk 4 opgenomen inrichtingsschets).

Binnen de bestemmingen **Wonen-1** en **Wonen-2** (artikel 4 en 5) zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen de bouwvlakken mogen de woningen worden gebouwd. De goothoogte en de bouwhoogte zijn op de plankaart aangeduid.

Aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen onder voorwaarden worden gebouwd. Deze in artikel 5 opgenomen regeling maakt het tevens mogelijk om een carport te realiseren ten behoeve van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel (zie de in hoofdstuk 4 opgenomen inrichtingsschets).

Binnen de bestemming Wonen is mantelzorg in een afhankelijke woonruimte toegestaan.

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor beide bestemmingen.

De **antidubbeltelregel** (artikel 6) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In artikel 7 zijn de voor het plan geldende **algemene bouwregels** opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle in het plan opgenomen bestemmingen.

De **algemene gebruiksregels** (artikel 8) bevatten een regeling voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie. In dit artikel is ook een parkeernorm en een verbodsbepaling opgenomen.

In het vierde hoofdstuk zijn de **overgangs- en slotregels** opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

6.6 Staat van bedrijfsactiviteiten

In de bijlage bij de planregels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Uit deze bijlage blijkt welke vormen van beroep en bedrijf aan huis binnen het plangebied toelaatbaar zijn. De lijst is gebaseerd op de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (editie 2009). Deze lijst bevat richtafstanden en milieucategorieën.

De richtafstanden volgen uit de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de tabel zijn de grootste afstanden voor de verschillende milieuaspecten vermeld. De grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie.

Aangezien de in het bestemmingsplan toelaatbare bedrijfsmatige functies zich dienen te verhouden met de woonfunctie worden middels de Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijven in milieucategorie

1 toegestaan. Bovendien is bij het samenstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten de planologische inpasbaarheid binnen het plangebied beoordeeld.

In de planregels is het gebruik van de woning(en) voor een beroep of bedrijf aan huis aan aanvullende voorwaarden verbonden (artikel 8 van de planregels). In de planregels is voorts bepaald dat ook bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kunnen worden gesteld met bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegestaan. Ook voor die bedrijven geldt uiteraard dat aan de aanvullende voorwaarden moet worden voldaan.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Breedeweg 50 betreft in beginsel het toevoegen van 4 woningen. In het openbaar gebied worden met uitzondering van het eventueel verleggen, herinrichten en/of aanleggen van inritten op de openbare weg geen kosten gemaakt voor het in exploitatie brengen van voorliggend plangebied. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de aanvragers. Daarnaast wordt het bestemmingsplan opgesteld op kosten van de aanvragers en komt eventuele planschade voor rekening van de aanvragers. Hiertoe wordt een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Voorgesteld wordt daarom dat bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Breedeweg 50, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft in het locale nieuwsblad en tevens op de website van de gemeente gepubliceerd, de kennisgeving volgens paragraaf 1.3 van het Bro, waarin de gemeente bekend maakt voornemens te zijn het bestemmingsplan Breedeweg 50 voor te bereiden. Doel van de kennisgeving is informatie aan en betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties. Tegen de achtergrond van deze kennisgeving wordt dit (project) bestemmingsplan niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Het maatschappelijke draagvlak van het voorontwerp bestemmingsplan wordt verder getoetst aan het wettelijk vooroverleg.

Vooroverleg: Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp bestemmingsplan is t.b.v. het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan diverse instanties. De (brand)veiligheid van het pand is gewaarborgd, omdat er voldoende blusvoorzieningen zijn in de nabijheid van het perceel. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft gezien de verwaarloosbare effecten op de waterhuishouding geen belangen in het plan. Ook de Provincie heeft geen belangen in het plan, omdat het een kleinschalige inbreidingslocatie betreft. Het vooroverleg is daarmee afgerond.

Procedure: Het ontwerp bestemmingsplan Breedeweg 50 (NL.IMRO.0383.BPCBreedeweg50-ON01) heeft met ingang van donderdag 3 februari 2011 tot en met woensdag 16 maart 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan is op 12 mei 2011 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8 Bijlagen bij de toelichting:

De onderstaande bijlage behoort bij de toelichting van het bestemmingsplan Breedeweg 50:

- Verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de locatie Breedeweg in de gemeente Castricum, d.d. 16 november 2010.